

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over oplysningspligt om ejendommens fysiske og retlige forhold

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om § 25 – boligareal/BBR, forsyning, servitutter og plan-/naturforhold

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 17 afgørelser · 2010-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt kortlægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om mæglerens pligt til at oplyse køber om ejendommens faktiske og retlige forhold – boligareal og BBR, el- og vandforsyning, servitutter, plan- og naturbeskyttelsesforhold samt ulovlige bygningsindretninger. Retsgrundlaget er oplysningspligten i § 25, god ejendomsmægleretik i § 24 og undersøgelsespligten i § 46 i lov om formidling af fast ejendom m.v. Disciplinærnævnets afgørelser suppleres af parallel domstolspraksis fra Højesteret og landsretterne, der anvender den samme § 25-norm ved spørgsmålet om mæglerens erstatningsansvar. Oversigten dækker ikke de økonomiske oplysninger i salgsopstillingen – se [ejendomsmaegler-salgsoptilling-prisoplysning](#) – og heller ikke rådgivning om byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, jf. [ejendomsmaegler-byggeteknisk-tilstandsrapport](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer, at mægleren som udgangspunkt kan lægge oplysningerne i BBR og andre offentlige registre til grund, medmindre en besigtigelse eller ejendommens egne dokumenter giver konkret anledning til tvivl.
- 02 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at mægleren indhenter og gennemgår alle tinglyste servitutter – også ældre servitutter, der kun kan rekvireres fra Rigsarkivet – før køber oplyses om deres betydning.
- 03 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser, at en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen kan reparere en tilsidesat oplysnings- eller undersøgelsespligt; en sådan klausul kan tværtimod virke skærpende.
- 04 Udtaler mægleren sig uden forbehold om væsentlige forhold som udvidelses- eller bebyggelsesmuligheder, pålægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere mægleren en skærpet pligt til selv at verificere oplysningens rigtighed.
- 05 Væsentlige offentligretlige rådighedsindskrænkninger – fredning, strand- og fortidsmindebeskyttelseslinjer samt byggeretsforhold – skal fremgå tydeligt af selve salgsopstillingen og ikke blot af bilag til købsaftalen.

- 06** Oplysningspligten efter § 25 omfatter faktiske og retlige forhold af betydning for handlen, men ikke tidligere ejeres brug af ejendommen, fx påståede kriminelle aktiviteter.
- 07** Klagefristen til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er 5 år fra den pligtstridige handlings ophør, og nævnets kompetence omfatter kun godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder.
- 08** Domstolene anvender samme § 25-norm ved erstatningsansvaret: en mægler, der aktivt angiver en urigtig oplysning (»el 220 V« uden at nævne generatorforsyning), ifalder ansvar, mens en mægler, der gengiver et kommunalt kontrolleret BBR-areal, frifindes.

Oplysningspligten i § 25, god skik i § 24 og undersøgelsespligten i § 46

§ 1

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afgør klager over ejendomsmæglere på grundlag af tre sammenhængende bestemmelser i lov om formidling af fast ejendom m.v.: oplysningspligten i § 25, den gode ejendomsmæglereskik i § 24 og undersøgelsespligten i § 46, stk. 1. Loven er en forbrugerbeskyttelseslov, og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere blev oprettet i 2006 som det centrale forum for tilsyn med god ejendomsmæglereskik.

Forarbejderne til § 25 beskriver oplysningspligtens brede omfang og den karakteristiske rollefordeling:

»Bestemmelsen pålægger ejendomsmægleren en omfattende oplysningspligt, hvor ejendomsmægleren skal give både køberen og sælgeren oplysninger om faktiske og retlige forhold af betydning for handlen. Det drejer sig især om oplysninger om ejendommen, men også oplysninger om, hvad der gælder af bestemmelser om ejendomshandel.«

Det bærende princip er, at mægleren skal **rådgive sælger**, men **oplyse køber** – mægleren er ifølge forarbejderne »sælgers mand«. Omsorgspligten over for begge parter, som fandtes i den tidligere ejendomsmæglerlov, blev netop fjernet for at klargøre denne rolle; men oplysningspligten over for køber om ejendommens forhold består uændret. God ejendomsmæglereskik er efter forarbejderne til § 24 en retsstandard:

»Ved god ejendomsmæglereskik forstås den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver.«

Undersøgelsespligten i § 46, stk. 1 – en videreførelse af den tidligere lovs § 14 – forpligter mægleren til at »foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger«, der er nødvendige for udarbejdelsen af købsaftalen, før der skrives under. Salgsopstillingens nærmere indhold, herunder areal- og forsyningsforhold, er reguleret i [Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#). Den lovgivningsmæssige baggrund for den erhvervsdrivendes oplysnings- og rådgivningsforpligtelse blev oprindeligt udredt i **Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom** (Justitsministeriets Ejendomsomsætningsudvalg).

Afgrænsning: Sælgers egen loyale oplysningspligt og mangler ved selve handlen behandles under [koebsalgsfast-ejendom-mangler](#) og [tilstandsrapport-mangler](#); denne oversigt angår alene mæglerens oplysnings- og undersøgelsespligt om ejendommens fysiske og retlige forhold.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#)

Disciplinærnævnets prøvelse og kompetence – disciplinær sanktion, § 2 ikke erstatning

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere foretager en fuld prøvelse af, om den ansvarlige ejendomsmægler har overholdt god ejendomsmæglerskik samt sin oplysnings- og undersøgelsespligt. Nævnet sanktionerer med advarsel eller bøde efter [§ 53](#), mens ejendomsformidlingsvirksomheden kan pålægges et **selvstændigt** ansvar efter [§ 52, stk. 2](#), hvis den har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt. Nævnet tager derimod ikke stilling til erstatning til den forurettede køber – det henhører under domstolene.

Nævnets vurdering af mæglerens og virksomhedens ansvar er adskilt. I [23/01580](#) blev mægleren idømt bøde, mens virksomheden blev frifundet, fordi der ikke var grundlag for at fastslå svigtende tilsyn. Omvendt pålagde nævnet i [18/03999](#) selve virksomheden en bøde på 100.000 kr., fordi den ansvarlige mægler havde handlet efter virksomhedens **generelle instrukser** om ikke at indhente servitutter – her bortfaldt den personlige straf for medindehaveren af hensyn til forbuddet mod dobbeltstraf.

Nævnets kompetence er afgrænset til **godkendte** ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, jf. [§ 52, stk. 1](#). I afvisningssagen [25/09453](#) afviste nævnet således klagen over en køberrådgiver, fordi denne ikke var godkendt ejendomsmægler. Højesteret har trukket den samme grænse skarpt op: I [BS-9506/2018-HJR](#) ophævede Højesteret en bøde på 250.000 kr. og erklærede Disciplinærnævnet **inkompetent** over for et anpartsselskab, der havde solgt sin egen ejendom uden at have en registreret mægler tilknyttet. Overtrædelser begået af ikke-registrerede aktører skal i stedet forfølges ved de almindelige domstole. Parallelt hermed blev en uregistreret formidler i [SS-2533/2009-OLR](#) straffet ad strafferetlig vej.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 2](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	19.09.2018
	Landsretten · Stadfæstelse af dom for overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom ved udbud af ejendomme uden ejendomsmæglerregistrering	20.04.2010
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over fejlagtig oplysning om boligareal og servitutter grundet forældelse	24.11.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsoptilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019

Hvad Disciplinærnævnet lægger vægt på – registre, servitutter og uforbeholdne udsagn § 3

På tværs af afgørelserne tegner der sig et klart mønster for, hvad der afgør udfaldet.

Mægleren må stole på offentlige registre – men ikke ukritisk. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger gentagne gange vægt på, at mægleren som udgangspunkt kan lægge BBR-oplysningerne til grund, fordi ansvaret for korrekt BBR-registrering påhviler ejeren, jf. [Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret § 2](#). I [23/01593](#) blev mægleren frifundet for et boligareal angivet til 133 m², som reelt var 120 m²; nævnet fandt, at hverken besigtigelsen eller dokumenterne gav anledning til tvivl, og at der ikke var pligt til at indhente historiske byggetegninger uden konkret mistanke. Samme linje følges i [23/13895](#), hvor nævnet understregede, at en mægler ikke er byggeteknisk sagkyndig og derfor ikke ved en almindelig besigtigelse burde have opdaget, at et registreret areal på 305 m² i virkeligheden var 157 m².

Aktive, uforbeholdne udsagn udløser en skærpet verificeringspligt. Når mægleren positivt udtaler sig om et væsentligt forhold, kan han ikke gemme sig bag registrene. I [23/01580](#) idømte nævnet en bøde på 25.000 kr., fordi salgsoptillingen uforbeholdent lovede mulighed for at etablere 1. sal eller tilbygning, som kommunen senere afviste på grund af overskredet bebyggelsesprocent:

»Når en ejendomsmægler som i nærværende sag uden forbehold oplyser om muligheden for at udvide ejendommens boligareal, påhviler der ejendomsmægleren en pligt til nærmere at verificere oplysningens rigtighed.«

Servitutter skal indhentes og gennemgås – også fra Rigsarkivet. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser, at mægleren kan nøjes med at henvise køber til selv at fremskaffe servitutter. I [18/00839](#) fik mægleren en bøde på 40.000 kr. for urigtigt at oplyse, at en servitut fra 1923 ikke kunne fremskaffes – den kunne rekvireres fra Rigsarkivet og forbød netop den udstykning, køberne ønskede. I [18/03999](#) blev det fastslået, at mægleren har pligt til at indhente og undersøge alle tinglyste servitutter, og i [18/07854](#) fandt nævnet, at en **uklart formuleret** servitut om forkøbsret skulle have udløst nærmere undersøgelser i stedet for mæglerens egen fortolkning; den manglende undersøgelse kostede køber 175.000 kr. for at få naboen til at frafalde forkøbsretten.

Offentligretlige rådighedsindskrænkninger skal undersøges og fremgå tydeligt. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger afgørende vægt på, at fredning, strand- og fortidsmindebeskyttelseslinjer og lignende begrænsninger har stor betydning for handlen. I [23/06135](#) fik mægleren en bøde på 75.000 kr. for at værdiansætte en liebhaverejendom højt på grundlag af udstyknings- og bebyggelsesmuligheder, som var udelukket af fredning og strandbeskyttelse efter [Naturbeskyttelsesloven § 3](#) – oplysninger, der var offentligt tilgængelige. I [23/13603](#) gav et flertal i nævnet en advarsel, fordi en fortidsmindebeskyttelseslinje kun fremgik af bilag til købsaftalen og ikke tydeligt af selve salgsoptillingen.

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25
	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1	Naturbeskyttelsesloven § 3
PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortidsmindebeskyttelseslinjer	04.06.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for forkert boligareal i salgsoptilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsoptilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for manglende undersøgelse af forkøbsret og svigtende tilsyn	25.06.2019

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	08.10.2018

§ 4 Bevis- og dokumentationskrav – hvornår mægleren frifindes

Frifindelsessagerne viser, hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver for at anse oplysnings- og undersøgelsespligten for opfyldt, og hvem der bærer bevisbyrden.

Klageren skal kunne dokumentere, at mægleren burde have indset fejlen. I [23/01593](#) og [23/13895](#) blev mæglerne frifundet, fordi klagerne ikke kunne godtgøre forhold, der burde have fået en ikke-byggeteknisk mægler til at betvivle de officielle registeroplysninger. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser med andre ord at pålægge mægleren en pligt til invasive eller historiske undersøgelser (gamle byggetegninger, opmåling), når der ikke er en konkret anledning til mistanke.

Pligten kan opfyldes ved aktivt at indhente og videreformidle oplysningerne klart. I [23/03823](#) blev mægleren frifundet, selv om en carport og en udestue var opført ulovligt, fordi han **aktivt** havde indhentet kommunens oplysninger om den verserende byggesag og indarbejdet dem udtrykkeligt i købsaftalens punkt 11, hvor køber overtog ansvaret for lovliggørelse. Samme sag fastslår en vigtig grænse for pligtens omfang: oplysningspligten efter [§ 25](#) omfatter **ikke** tidligere ejeres brug af ejendommen, fx påståede narko- eller hæleriaktiviteter.

Ansvarsfraskrivelser reparerer ikke en tilsidesat pligt – de kan skærpe. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser klausuler, der fralægger mægleren ansvaret for forhold, han burde have undersøgt. I [18/03999](#) ansås en ansvarsfraskrivelse for **ugyldig**, fordi den stred mod de ufravigelige forbrugerbeskyttelsesregler i [§ 2, stk. 2](#), og i [18/00839](#) blev det anset som en **skærpende** omstændighed, at mægleren havde indsat en ansvarsfraskrivelse om den servitut, han urigtigt havde oplyst ikke kunne fremskaffes.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 2, stk. 2](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglerens oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om oplysningspligt vedrørende ulovlige bygningsforhold og boligareal	28.02.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for forkert boligareal i salgsopstilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	08.10.2018

§ 5 Klagebehandling, frister og sanktioner ved Disciplinærnævnet

En klage indgives til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, der behandler sagen skriftligt. To procesretlige hindringer kan føre til afvisning uden realitetsprøvelse, hvilket sagen [25/09453](#) illustrerer: dels **klagefristen** på 5 år fra den pligtstridige handling ophører efter [Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere](#)

§ 6, stk. 2, dels nævnets **manglende kompetence** over for personer, der ikke er godkendte ejendomsmæglere. Nævnet udtalte:

»Da klager først har indbragt sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere den 9. oktober 2025, er klagen ikke indgivet til nævnet senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse, som klagen vedrører, er ophørt.«

Klagen blev derfor afvist efter § 8, stk. 1 i nævnsbekendtgørelsen, og nævnet bemærkede, at afgørelsen ikke kan påklages administrativt, men kan indbringes for de almindelige domstole.

Sanktionsniveauet spænder efter § 53 fra advarsel til bøde. Praksis viser advarsel ved mindre grove forhold (-23/13603) og bøder typisk i intervallet 25.000–100.000 kr. (23/01580, 18/00839, 18/03999). Bøden skærpes, når oplysningerne var offentligt tilgængelige, eller mægleren tidligere er sanktioneret – i 23/06135 blev bøden på 75.000 kr. fastsat netop med henvisning til begge dele. Samme sag viser, at en »ikke ubetydelig pligtforsømmelse« tillige kan medføre nedsættelse eller bortfald af mæglerens vederlag efter § 34.

Ved en ændringslov vedtaget den 14. juni 2023 – om indførelse af regler for køberformidling og **skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere** – som trådte i kraft den 1. januar 2024, er nævnets sanktionsapparat blevet styrket.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over fejlagtig oplysning om boligareal og servitutter grundet forældelse	24.11.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortidsmindebeskyttelseslinjer	04.06.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsopstilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	08.10.2018

§ 6 Sammenhæng med domstolspraksis – erstatningsansvaret efter § 25

Disciplinærnævnets disciplinære linje afspejles tæt i domstolenes erstatningspraksis, der bygger på samme § 25-norm, men afgør, om mægleren skal betale erstatning til den forurettede.

Aktiv urigtig oplysning om forsyning = ansvar. I BS-12209/2023-VLR blev mægleren fundet erstatningsansvarlig efter § 25 for i salgsopstillingen at angive »el 220 V«, selv om mægleren vidste, at strømmen kom fra en generator og ikke fra det kollektive net. Erstatningen blev fastsat til udbedringsomkostningerne på 162.937,50 kr. Dommen ligger på linje med nævnets praksis om, at uforbeholdne positive udsagn skal verificeres.

Gengivelse af et kommunalt kontrolleret register = frifindelse. I BS-35690/2024-VLR blev mægleren frifundet for et forkert BBR-boligareal. Landsretten lagde vægt på en samlet vurdering, der svarer fuldstændig til nævnets vurderingsmønster:

»Under hensyn til at ejendomsmægler [Person 2] ikke medvirkede til ændringen af BBR-oplysningerne, at det fremgik af den ændrede BBR-meddelelse, at arealoplysningerne var kontrolleret af kommunens tekniske forvaltning, at forskellen mellem det oplyste og det faktiske boligareal alene udgjorde 17 m², og at der ikke i øvrigt var forhold, som kunne give [Person 2] grund til at betvivle rigtigheden af ændringen af oplysningerne i BBR, tiltræder landsretten, at [Person 2] ikke har handlet ansvarspådragende.«

Dokumenter, der modsiger salgsoptillingen, skal følges op. I [BS-1694/2010-VLR](#) blev mægleren erstatningsansvarlig, fordi salgsoptillingen beskrev et rum som »børneværelse«, mens den byggetilladelse, mægleren selv havde i hænde, kun nævnte stue og redskabsrum – mægleren burde have foretaget nærmere undersøgelser og havde tilsidesat undersøgelsespligten.

Generelle ansvarsfraskrivelser om BBR viger for konkrete urigtige oplysninger. I [BS-47215/2019-HJR](#) tilkendte Højesteret køberne et forholdsmæssigt afslag på 150.000 kr. ved en arealafvigelse på 20 m², uanset en standardklausul om, at kvadratmeterafvigelser var »sælger og ejendomsmægler uvedkommende«:

»Under hensyn til den urigtige oplysning om boligarealets størrelse, som fremgik af salgsoptillingen, finder Højesteret, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskærer B og C fra at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.«

Endelig viser [BS-45353/2022-HJR](#), at spørgsmålet om, hvor langt en aktør må stole på offentlige myndigheders vejledende grundværdiudtalelser, der bruges i salgsoptillinger, er principielt og fortsat under retlig afklaring.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets henvisning af sager om Vurderingsstyrelsens erstatningsansvar for vejledende udtalelser til landsretten	01.05.2023
	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Landsretten · Ejendomsmægler frifundet for ansvar for forkerte BBR-oplysninger ved boligsalg	23.05.2025
	Landsretten · Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	04.02.2025
	Landsretten · Dom om tilsidesættelse af undersøgelsespligt efter ejendomsmæglerlovens § 14	25.05.2011

§ 7 Sammenfatning af de centrale linjer

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om oplysningspligten efter [§ 25](#) hviler på en afvejning mellem mæglerens ret til at stole på offentlige registre og hans pligt til selvstændigt at kontrollere det, der har betydning for handlen.

- **Registre:** Mægleren kan som udgangspunkt lægge BBR og andre offentlige registre til grund og er ikke byggeteknisk sagkyndig; pligten til yderligere undersøgelser opstår først, når besigtigelsen eller dokumenterne giver konkret anledning til tvivl ([23/01593](#), [23/13895](#), [BS-35690/2024-VLR](#)).
- **Aktive udsagn:** Udtaler mægleren sig uforbeholdent om forsyning, areal eller udvidelsesmuligheder, skal oplysningen verificeres – ellers følger sanktion eller erstatning ([23/01580](#), [BS-12209/2023-VLR](#)).
- **Retlige forhold:** Tinglyste servitutter skal indhentes og gennemgås – også fra Rigsarkivet – og uklare byrder skal undersøges nærmere ([18/00839](#), [18/07854](#)).

- **Offentligretlige begrænsninger:** Fredning, strand- og fortidsmindebeskyttelse samt byggeretsforhold skal undersøges og fremgå tydeligt af salgsopstillingen ([23/06135](#), [23/13603](#)).
- **Ansvarsfraskrivelser** kan ikke reparere en tilsidesat pligt og kan virke skærpende; klagefristen er 5 år, og nævnet prøver kun godkendte mæglere ([18/03999](#), [25/09453](#), [BS-9506/2018-HJR](#)).

Samlet set udgør Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere det centrale forum, mens domstolene afgør erstatningsspørgsmålet ud fra samme norm – og praksis fra begge fora trækker i samme retning.

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25
	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	19.09.2018
	Landsretten · Ejendomsmægler frifundet for ansvar for forkerte BBR-oplysninger ved boligsalg	23.05.2025
	Landsretten · Ejendomsmægleres erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	04.02.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over fejlagtig oplysning om boligareal og servitutter grundet forældelse	24.11.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortidsmindebeskyttelseslinjer	04.06.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for forkert boligareal i salgsopstilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsopstilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for manglende undersøgelse af forkøbsret og svigtende tilsyn	25.06.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	08.10.2018

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6	stk. 1	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25		Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46 stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52	stk. 2	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53

MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

01.05.2023	Højesterets henvisning af sager om Vurderingsstyrelsens erstatningsansvar for vejledende udtalelser til landsretten	bs-45434-2022-hjr-bs-45437-2
23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
19.09.2018	Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	bs-9506-2018-hjr

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

4

23.05.2025	Ejendomsmægler frifundet for ansvar for forkerte BBR-oplysninger ved boligsalg	9942-11633
04.02.2025	Ejendomsmægleres erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	10398-12237
25.05.2011	Dom om tilsidesættelse af undersøgelsespligt efter ejendomsmæglerlovens § 14	2440-2912
20.04.2010	Stadfæstelse af dom for overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom ved udbud af ejendomme uden ejendomsmæglerregistrering	2877-3410

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS

10

24.11.2025	Afvisning af klage over fejlagtig oplysning om boligareal og servitutter grundet forældelse	25/09453
25.09.2024	Klage over ejendomsmægleres oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	23/13895
04.06.2024	Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortidsmindebeskyttelseslinjer	23/13603
30.04.2024	Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	23/06135
28.02.2024	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om oplysningspligt vedrørende ulovlige bygningsforhold og boligareal	23/03823
29.09.2023	Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsopstilling	23/01580
29.09.2023	Frifindelse af ejendomsmægler for forkert boligareal i salgsopstilling	23/01593
25.06.2019	Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for manglende undersøgelse af forkøbsret og svigtende tilsyn	18/07854
26.03.2019	Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	18/03999
08.10.2018	Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	18/00839